

kun træde tilbage, hvis han inden fortrydelsesfristens udløb udbedrer skaden. Det foreslås, at køberen i disse situationer skal have bevisbyrden for, at der ikke er udtvist uagtsomhed. I tilfælde, hvor køberen har foretaget indgreb i eller forandringer på ejendommen, uden at der er tale om en beskadigelse – f.eks. hvor køberen har brudt en væg ned – skal ejendommen inden 6-dages fristens udløb tilbageføres til væsentlig samme tilstand som før indgrebet eller forandringen. Hvis dette ikke er muligt, kan køberen ikke træde tilbage fra aftalen.

I forbindelse med høringen over et udkast til dette lovforslag er det blevet anført, at der er behov for at give køberen mulighed for særskilt at fortryde den del af aftalen, som drejer sig om, hvordan købesummen skal finansieres. Lov om omsætning af fast ejendom, der hører under Erhvervsministeriet, indeholder i § 18 en regel, hvorefter køberen til enhver tid i forhold til sælgeren og formidleren kan fortryde den aftalte finansiering, såfremt sælgeren holdes skadesløs for eventuelle kurstab m.v. Under høringen er det blevet anført, at der er behov for at tilskynde køberen yderligere til særskilt at overveje, om den valgte finansieringsmåde – der i praksis ofte bygger på et standardfinansieringsforslag fra sælgeren – er den bedste for køberen. Derfor bør køberen have mulighed for at træde tilbage fra finansieringsaftalen, selv om dette påfører sælgeren tab.

Efter Justitsministeriets opfattelse ville det imidlertid indebære en betænkelig fravigelse af grundlæggende aftaleretlige regler, såfremt sælgeren skulle være bundet af købsaftalen i en situation, hvor køberen efterfølgende ensidigt ændrer aftalevilkårene med tab for sælgeren til følge. Endvidere må det forventes, at indførelsen af en fortrydelsesret, der gælder hele aftalen, vil få den forebyggende virkning, at sælgere og ejendomsformidlere i højere grad vil sikre sig, at køberen er fuldt orienteret om de forskellige finansieringsmuligheder. Herved vil man nemlig mindske risikoen for, at køberen bruger fortrydelsesretten.

Lovforslaget indeholder derfor ikke en regel om særskilt fortrydelse af den del af købsaftalen, som drejer sig om finansieringen, men som nævnt kan køberen efter § 18 i loven om omsætning af fast ejendom ændre (»fortryde«) finansieringen, hvis det kan ske, uden at sælgeren lider tab herefter.

4.3. Forlængelse af reklamationsfristen ved køb af byggematerialer

Det foreslås at ændre købeloven sådan, at køberen af byggematerialer skal have påberåbt sig mangler ved materialerne inden 5 år fra byggeriets aflevering, dog senest 6 år fra overgivelsen af materialerne til

køber, jf. lovforslagets § 25. Denne forlængede reklamationsfrist skal ligesom den hidtidige 1-års frist ikke gælde, hvis den pågældende leverandør har givet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller – i strid med almindelig hæderlighed.

Det foreslås, at den forlængede reklamationsfrist skal gælde ved køb af byggematerialer, uanset hvad materialerne konkret skal bruges til. Det ville være uheldigt, såfremt der ved salg af byggematerialer måtte skelnes mellem, om materialerne skal bruges i forbindelse med f.eks. et nybyggeri, en ombygning eller et reparationsarbejde.

5-års fristen vil efter forslaget gælde i tilfælde, hvor der er en afleveringsforretning med hensyn til det pågældende arbejde. Er der ikke en afleveringsforretning, eller er der tale om et af de forholdsvis få tilfælde, hvor materialerne leveres til køberen mere end et år før arbejdet er færdigt, vil fristen være 6 år fra overgivelsen af byggematerialerne til køberen.

5. Høring

Et udkast til dette lovforslag har været til høring hos følgende organisationer m.v.:

Præsidenterne for Vestre og Østre Landsret, Præsidenterne for Københavns Byret og retterne i Århus, Odense, Ålborg og Roskilde, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrådet, Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen i Danmark, Landsorganisationen i Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Dansk Industri, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsorganisation, Entreprenørforeningen, Foreningen af Typehusfabrikanter i Danmark, Assurandør-Societetet, Realkreditrådet, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Praktiserende Arkitekters Råd, Håndværksrådet, Dansk Ejendomsæglerforening, Grundejernes Landsorganisation, Elinstallatørernes Landsforening, Nævnet for Etnisk Ligestilling, Byggesocietetet, Byggeriets Arbejdsgivere, Det Danske Handelskammer og Landsforeningen for Erhvervsinteresser.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser

6.1. I de seneste år er der på årsbasis registreret ca. 60-65.000 ejerbolighandler, og heraf har salg af én- og tofamiliehuse i fri handel udgjort ca. 45-55.000.

Den foreslåede ordning med tilstandsrapporter og ejerskitteforsikringer er frivillig. Tilskyndelsen til at benytte ordningen ligger for sælgerens vedkommende navnlig i, at sælgeren herved i praksis kan sikre sig mod på et senere tidspunkt at blive mødt med krav i anledning af skjulte mangler. Ejendomsfor-